

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 18 mars 2021	N° 2021-85

Convocation du 11 mars 2021

Aujourd'hui jeudi 18 mars 2021 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Baptiste MAURIN à M. Frédéric GIRO
Mme Josiane ZAMBON à Mme Myriam BRET
Mme Stephanie ANFRAY à M. Sébastien SAINT-PASTEUR
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Fatiha BOZDAG
M. Franck RAYNAL à Mme Zeineb LOUNICI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA jusqu'à 15h30 le 18 mars
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 17h45 le 18 mars
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 16h le 19 mars
M. Jean TOUZEAU à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h05 le 19 mars
M. Bernard Louis BLANC à Mme Claudine BICHET à partir de 11h25 le 19 mars
M. Jean-François EGRON à Mme Christine BOST à partir de 15h50 le 19 mars
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Anne LEPINE jusqu'à 16h20 le 18 mars
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Nathalie LACUEY à partir de 15h55 le 19 mars
Mme Brigitte BLOCH à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 17h30 le 18 mars
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h05 le 19 mars
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 15h20 le 19 mars
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF à partir de 19h le 18 mars
Mme Marie-Claude NOEL à M. Bernard Louis BLANC jusqu'à 19h14 le 18 mars
M. Alexandre RUBIO à Mme Andréa KISS à partir de 17h10 le 19 mars
M. Nordine GUENDEZ à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 16h le 19 mars
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 12h20 le 19 mars
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 19h10 le 18 mars
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 18 mars
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT jusqu'à 16h44 le 18 mars
Mme Simone BONORON à Mme Karine ROUX-LABAT le 18 mars
Mme Simone BONORON à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h50 le 19 mars

M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h45 le 19 mars
M. Max COLES à M. Patrick BOBET à partir de 17h30 le 19 mars
M. Didier CUGY à M. Marc MORISSET de 17h00 à 18h30 le 18 mars
M. Didier CUGY à M. Marc MORISSET à partir de 17h10 le 19 mars
M. Christophe DUPRAT à M. Dominique ALCALA à partir de 19h10 le 18 mars
M. Christophe DUPRAT à M. Michel LABARDIN de 15h à 17h20 le 19 mars
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h30 le 18 mars
Mme Françoise FREMY à Mme Pascale BOUSQUET – PITT à partir de 16h37 le 18 mars
M. Guillaume GARRIGUES à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 19h19 le 18 mars
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 10h15 le 19 mars
M. Guillaume GARRIGUES à M. Christian BAGATE à partir de 17h10 le 19 mars
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOULET à partir de 13h30 le 19 mars
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h le 18 mars
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX de 14h20 à 17h35 le 19 mars
M. Stéphane GOMOT à Mme Céline PAPIN à partir de 17h le 18 mars
Mme Fabienne HELBIG est excusée à partir de 16h10 le 19 mars
Mme Sylvie JUSTOME à M. Didier CUGY de 9h45 à 11h15 le 19 mars
Mme Sylvie JUSTOME à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 15h35 le 19 mars
M. Michel LABARDIN à M. Jean-Marie TROUCHE jusqu'à 16h le 18 mars
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 16h20 à 19h le 18 mars
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Christophe DUPRAT de 12h15 à 14h20 le 19 mars
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Eve DEMANGE le 18 mars
M. Jacques MANGON à Mme Agnès VERSEPUY jusqu'à 10h20 le 19 mars
M. Jacques MANGON à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h13 le 19 mars
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI le 19 mars
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 14h20 le 19 mars
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN à partir de 14h20 le 19 mars
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Eva MILLIER à partir de 17h30 le 18 mars
M. Fabien ROBERT à M. Alain CAZABONNE à partir de 16h15 le 19 mars
Mme Nadia SAADI à Mme Claudine BICHET à partir de 19h le 18 mars
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Dominique ALCALA à partir de 16h50 le 19 mars
M. Kévin SUBRENAT à M. Nicolas FLORIAN à partir de 17h30 le 19 mars
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 19h10 le 18 mars
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jérôme PESCHINA à partir de 12h27 le 19 mars

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG est excusée à partir de 16h10 le 19 mars

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 18 mars 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2021-85

CENON - Secteur La Morlette - Site Ramadier - Instauration d'un Projet urbain partenarial (PUP) - Décision - Autorisation

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

1. Objet de la délibération

1.1.1.1.

Dans le quartier de La Morlette à CENON, la société Promotion Pichet projette la réalisation d'une opération immobilière en lieu et place de la maison de retraite Ramadier désaffectée consécutive à son transfert dans une opération neuve du secteur Pelletan.

La création de nouveaux logements familiaux va générer de nouveaux besoins en termes d'équipement scolaire et conduit à prévoir l'agrandissement de l'école Fournier, école de secteur.

C'est pourquoi il vous est aujourd'hui proposé d'instaurer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP), permettant la conclusion d'une convention de participation financière entre Bordeaux Métropole et l'opérateur. En effet, la participation de l'opérateur sera ainsi supérieure à la fiscalité en vigueur sur la parcelle concernée.

La présente délibération a pour objet de valider :

- le périmètre du PUP,
- le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques,
- le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier,
- les termes de la convention à signer avec l'opérateur.

2. Le périmètre du PUP CENON-Ramadier

Le site se localise dans le quartier de la Morlette, sur le haut Cenon.

3. Le programme prévisionnel de construction dans le périmètre du PUP CENON-Ramadier

Le programme prévoit la création de logements et de commerces répartis comme suit :

	Logements en accession libre	Logements en accession abordable TVA réduite prix plafond ANRU	Logements séniors	Commerces	TOTAL
Nombre	79	93 <i>(40% du nombre de logements)</i>	68	13	240 logements 13 commerces
Surface de plancher	5 468 m ²	5 357 m ²	3 617 m ² + salle commune = 103 m ²	866 m ²	15 411 m ²
Stationnements	258 places		23 places sous-sol	17 places	298 places
Détail stationnements	298 places en sous-sol: 8 269 m ²				8 269 m ² sous-sol

La création de nouveaux 172 logements familiaux va générer de nouveaux besoins en termes d'équipement scolaire et conduit à prévoir l'agrandissement de l'école Fournier, école de secteur.

4. Le programme et le coût des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

Les constats dressés par la ville de Cenon sur les effectifs des enfants scolarisés en maternelle et primaire issus des opérations de production de logements familiaux, conduit à estimer un besoin d'une classe nouvelle pour 100 logements nouveaux. Pour les 172 logements, il est donc estimé un besoin d'1,72 classe nouvelle, arrondi à 2 classes.

L'accueil des futurs élèves nécessite la création de deux classes nouvelles dans l'école Fournier.

Cet élément de programme nouveau vient faire évoluer le projet de réhabilitation-agrandissement de l'école en cours de programmation par les services métropolitains dans le cadre du projet d'aménagement politique de la ville financé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Le nouveau programme, incluant les besoins liés au projet immobilier, recouvre donc une réhabilitation lourde et la création de 3 nouvelles classes. Les coûts de réhabilitation ne sont pas rattachés au projet immobilier considéré, qui ne participe qu'au financement des créations de classes nouvelles.

Le coût prévisionnel de réhabilitation et agrandissement de l'école Fournier est estimé à 5 295 237 € HT.

Le plan de financement s'établit comme suit :

Plan de financement école métropolitaine Fournier réhabilitation + agrandissement			
TOTAL GENERAL		5 295 237 €	HT
subvention ANRU versée à Bordeaux Métropole		103 074 €	
reste à financer		5 192 163 €	
pour information : coût agrandissement		42,86 %	2 225 361 € HT
pour information : coût réhabilitation		57,14 %	2 966 802 € HT
Coût agrandissement 3 classes		2 225 361 €	HT
participation PUP CENON Ramadier pour 1,72 classe		1 275 874 €	
financement BM 80% du reste à financer		759 590 €	
financement Ville 20% du reste à financer		189 897 €	
Plan de financement partie réhabilitation		2 966 802 €	HT
financement BM 80%		2 373 442 €	
financement Ville 20%		593 360 €	HT
Récapitulatif			
TOTAL BM		3 133 031 €	
TOTAL VILLE		783 258 €	
ANRU		103 074 €	
PUP Ramadier		1 275 874 €	
		5 295 237 €	

Le coût pour la réalisation de ces deux classes nécessitées par le programme immobilier dans le périmètre du PUP est estimé à 1 275 874 € HT. Ce montant est mis à charge de l'OPERATEUR.

5. Périmètre du Projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre multisite d'application de la présente convention est délimité par les plans joints en annexe à la présente délibération.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

6. Mode de calcul du montant de la participation financière due par l'opérateur

A la date de validation de la présente délibération, le projet figurant au dossier de permis de construire développe 15 411 m² de surface de plancher.

Il est proposé de soumettre le constructeur aux tarifs ci-dessous :

Destinations des constructions PUP ALUR 2018	Niveau de participation par m ² SDP
▪ Logement libre	82,80 €
▪ Bureau, commerce, équipement privé	82,80 €
▪ Industrie, artisanat	50 €
▪ Autres affectations	50 €

Le calcul définitif du montant de la participation au PUP demandée à l'OPERATEUR s'appuie sur le permis de construire délivré pour la réalisation du projet ; ce calcul est le suivant :

Montant de la participation au PUP = nombre de m² de SDP figurant dans le permis de construire délivré multiplié par le montant par m² de SDP par catégorie de construction définie ci-dessus.

7. Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

Les travaux sur l'école Fournier sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole assurera le préfinancement de la totalité des travaux.

Bordeaux Métropole mettra en recouvrement les sommes dues par l'opérateur et sollicitera le versement de la part communale auprès de la ville.

La métropole, maître d'ouvrage, s'engage à réaliser l'école maternelle Fournier dans le délai d'institution du PUP, tel que précisé à l'article 5 ; le planning actuel prévoit une livraison au plus tard à la rentrée scolaire 2025, sauf décision politique ou événements conduisant à un report de cette date prévisionnelle.

8. Modalités de paiement des participations par les constructeurs

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur versera à Bordeaux Métropole la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge en deux versements, conformément à la convention qui sera signée avec l'opérateur :

- 50% du montant de la participation 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constaté par l'administration,
- 50% du montant de la participation 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par LRAR ou constatée par l'administration.

9. Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

La part départementale de la taxe d'aménagement reste exigible au bénéfice du Département.

Pour mémoire, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement eaux usées ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

10. Affichage – Caractère exécutoire – formalités

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant

d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté sur le plan local d'urbanisme, en annexes.

Cela étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles R.2121-10 et R.5211-41,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4,

VU la convention de PUP à signer avec la société Promotion PICHET,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT l'importance du projet immobilier porté par l'opérateur sur le site Ramadier, tel que présenté dans la présente délibération,

CONSIDERANT le besoin d'agrandissement de l'école Fournier, rendu nécessaire par les futures constructions, et qu'il peut être mis à charge du constructeur des futurs logements tout ou partie des coûts d'investissement de cet agrandissement,

DECIDE

Article 1 de créer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme, pour une durée de 10 ans.

Article 2 : de calculer le montant de la participation au PUP/ALUR selon le tableau suivant, les surfaces prises en compte pour l'établissement de chacune des conventions PUP étant issues des surfaces de plancher autorisées mentionnées dans les arrêtés de permis de construire ou d'aménager.

Catégorie de constructions PUP ALUR 2018	Niveau de participation par m ² SDP
▪ Logement libre	82,80 €
▪ Bureau, commerce, équipement privé	82,80 €
▪ Industrie artisanat	50 €
▪ Autres destinations	50 €

Le montant de participation de l'opérateur, basé sur le projet de permis de construire est de **1 275 874 € HT** ; il est révisable selon les dispositions légales rappelées au paragraphe 6 ci-dessus.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer :

- la convention ci-annexée de PUP avec la Société Promotion PICHET,
- les éventuels avenants, issus d'une évolution programmatique de l'opération ou bien d'un changement de cosignataire.

Monsieur le président pourra, le cas échéant, faire application de la disposition définie au II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme permettant que les conventions successives puissent viser des équipements publics différents, en fonction des spécificités du projet, sur la base d'un accord de la part du constructeur.

Article 4 : les recettes issues de la convention de PUP seront acquises par Bordeaux Métropole, pour le financement des équipements publics, et encaissées au chapitre 13, article 1338, fonction 515 des budgets des exercices concernés,

Article 5 : l'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

La Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP Alur, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP Alur,

Article 6 : la présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre du PUP sera reporté aux annexes du PLU.

La participation qui en résulte sera inscrite au registre communal des participations d'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 18 mars 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 MARS 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 24 MARS 2021	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST